

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE (95)

COMMUNE DE L'ISLE ADAM

« Port de plaisance »
secteur de lots libres

prescriptions complémentaires au règlement

13/06/2017

NOTA : Tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés préalablement au dépôt par l'urbaniste coordinateur du lotissement : GERU ; 89 rue Barrault 75013 Paris tél. : 01 45 88 15 15 email :geru@wanadoo.fr

Les dossiers de demande de permis de construire devront comprendre les plans de clôtures (en plan masse et élévations), ainsi que l'implantation des plantations prévues (arbres et arbustes de clôtures).

Le lotissement est dans la zone AUMP du PLU, et fait partie du Permis d'Aménager du Port de plaisance de l'Isle Adam, dont les règlements sont applicables avec les compléments suivants :

ARTICLE 3 : Accès et voirie

Les accès aux constructions devront être réalisés conformément aux indications du plan de composition.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition sur lequel sont indiqués :

- Les zones constructibles dans lesquelles les constructions sont autorisées ;

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des lots

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition sur lequel sont indiqués :

- Les zones constructibles dans lesquelles les constructions sont autorisées ;

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des constructions ne devront pas dépasser les indications portées au plan de composition et auront une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Les constructions devront adopter une qualité de matériaux en accord avec l'esprit architectural du port de plaisance et s'insérer harmonieusement dans le site.

VOLUME ET NIVELLEMENT

- Si les constructions sont couvertes par des toitures à pentes, les pignons des volumes principaux seront symétriques par rapport au faîtage (même hauteur d'égout et même pente sur les deux façades).

- si une indication « sens du faîtage principal » figure au document graphique, ce sens devra être respecté à plus ou moins 15% pour le corps de bâtiment principal.

- Les toitures terrasse sont autorisées pour partie.

- les toitures à la Mansard sont interdites.

- Les garages en sous-sol sont interdits.

- Le niveau du rez-de-chaussée sera au plus près du sol naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la façade sur rue.

OUVERTURES

- si une indication « présence d'une baie principale » figure au document graphique, le pignon concerné devra comporter au moins une baie principale, si possible à l'étage et centrée sur la ligne de faîtage.

- les baies seront ordonnancées d'un étage à l'autre en respectant une verticalité, sauf dans le cas d'une composition contemporaine argumentée.

- les outeaux sont interdits.

- les lucarnes seront à deux pans ou trois pans « à la capucine ».

- les châssis de toiture ne sont autorisés que sur les façades non visibles depuis les voies de desserte, et leur dimension est limitée à 78x98.

- les verrières « industrielles » sont autorisées sous réserve d'aller du faîtage à l'égout du toit.

- en cas de volets battants, ceux-ci seront à barres sans écharpes ou persiennés.

MATERIAUX ET COULEURS

Les références précises de tous les matériaux et couleurs de façades et toitures devront être précisées dans le dossier de permis de construire

- Les enduits seront d'aspect grattés et talochés.

- La brique et la pierre sont autorisés. **Les matériaux de parement ne sont autorisés que sous réserve d'acceptation sur justification de la qualité du matériau.**

- le bardage bois est autorisé dans des proportions à appréhender en fonction de la qualité architecturale mise en oeuvre.
- Les couvertures pourront être soit en tuiles de terre cuite (60/m² minimum), soit en zinc patiné vieilli (sur une surface représentant au maximum 30% de la surface totale de toiture, notamment sur les annexes ou pour des toitures à 4 pentes), soit en ardoise.
- les gouttières et descentes d'eau seront en zinc.
- Tous les châssis des fenêtres, porte-fenêtres, baie vitrée, seront en bois peint ou alu (le PVC est interdit). Les volets battants seront en bois peint.
- les vérandas seront métalliques (PVC interdit).
- les abris de jardins accolés au garage seront réalisés en maçonnerie avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal. Les abris de jardin isolés seront en maçonnerie identique ou en bois couleur naturelle. La hauteur totale des abris de jardin ne dépassera pas 3,00 m.

CLOTURES

- les clôtures sur rue seront réalisées par l'aménageur (murets + grilles) et ne devront pas être modifiées.

Pour l'ensemble des prescriptions de l'article 11, des adaptations mineures pourront être admises si la qualité architecturale du projet le justifie.

ARTICLE 13 : Espaces libres, plantations

- Il sera prévu des plantations d'arbres à raison d'un arbre par 200 m² de terrain .
- Le plan de masse fera apparaître l'implantation de toutes les plantations prévues.
- Les arbres seront implantés en priorité selon les localisations de principe indiquées sur le plan de Composition.

ARTICLE 14 : Constructibilité

- La surface de plancher sera définie pour chaque lot par attestation fournie par l'aménageur.